



ANALYSE DES BESOINS

SITUATION DU LOGEMENT

MARS 2022



MRC DE
CHARLEVOIX-EST

INTRODUCTION

LA DÉMARCHE

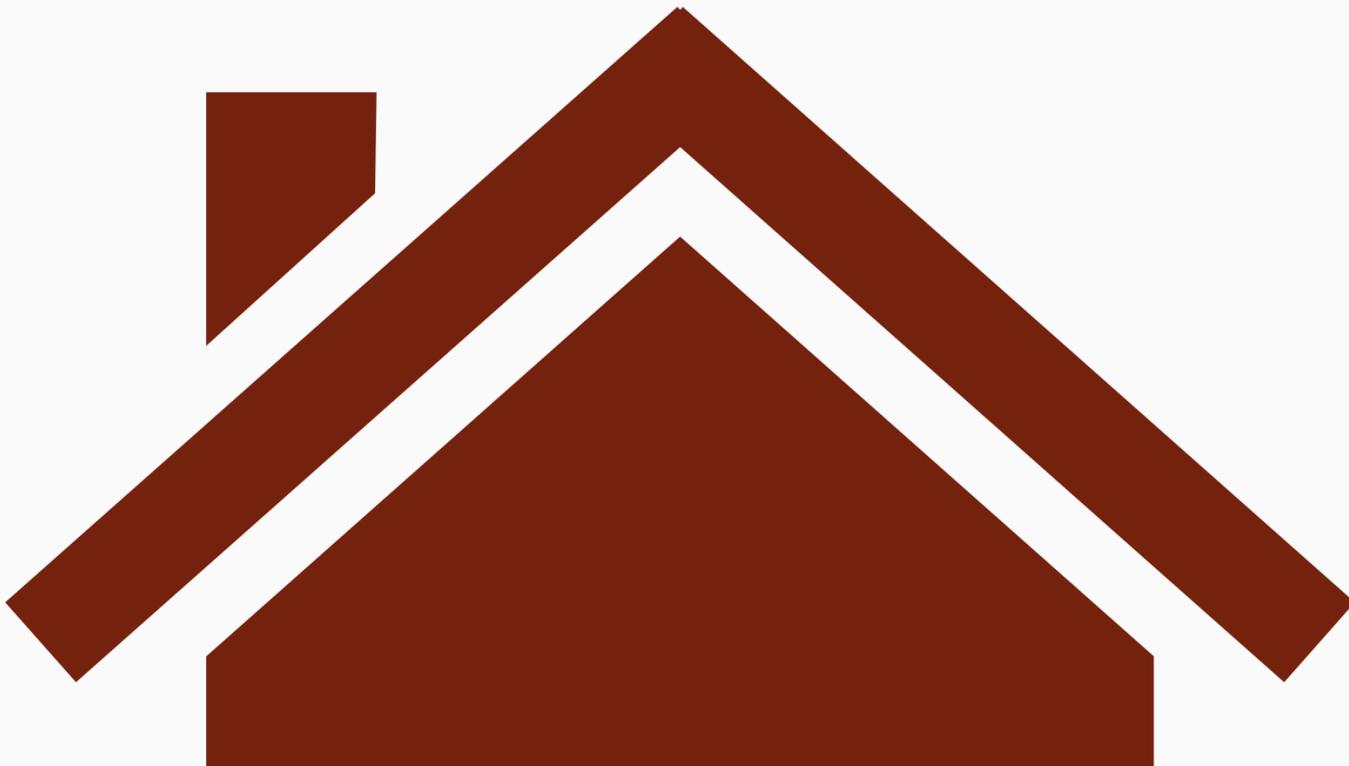
Lancés en décembre 2021 et en janvier 2022, des sondages ont été effectués auprès de citoyens et d'employeurs afin d'effectuer le portrait de la situation du logement, et ce, pour déterminer les besoins de la région en matière de logis. Ils ont suscité la participation de 399 répondants citoyens et 15 employeurs de la région. Du côté des citoyens, 19% des participants sont à la recherche d'une habitation dans la MRC de Charlevoix-Est.

Cette démarche s'est également appuyée sur des consultations auprès d'intervenants de la région tels que Place aux jeunes en région, le Service d'accueil des nouveaux arrivants ainsi que des courtiers immobiliers.

L'aboutissement de cette démarche aura su identifier quatre grands enjeux régionaux en matière de logement, soit

- 1- Besoin transitoire pour les aînés entre leur maison et une résidence de soin;
- 2- Problèmes engendrés par la location touristique;
- 3- Besoin pour les familles et les nouveaux résidents;
- 4- Besoin pour les travailleurs temporaires et/ou saisonniers.

Ainsi, ce document présentera les résultats sommaires des sondages tout en présentant des pistes d'action pour s'attaquer aux enjeux.

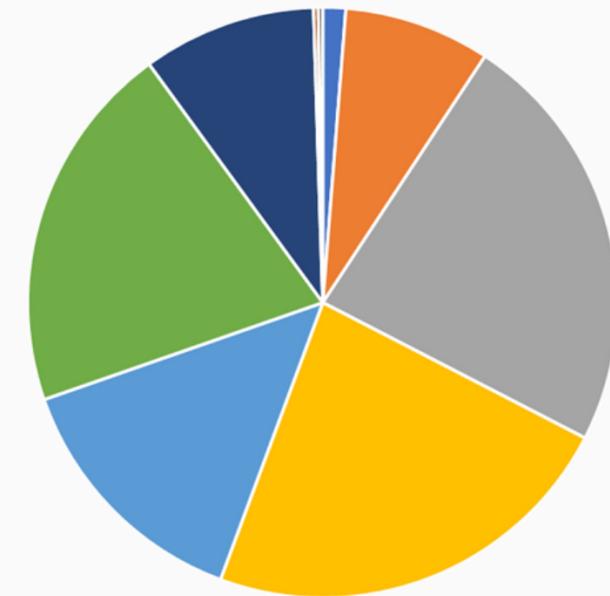


SONDAGE DES CITOYENS

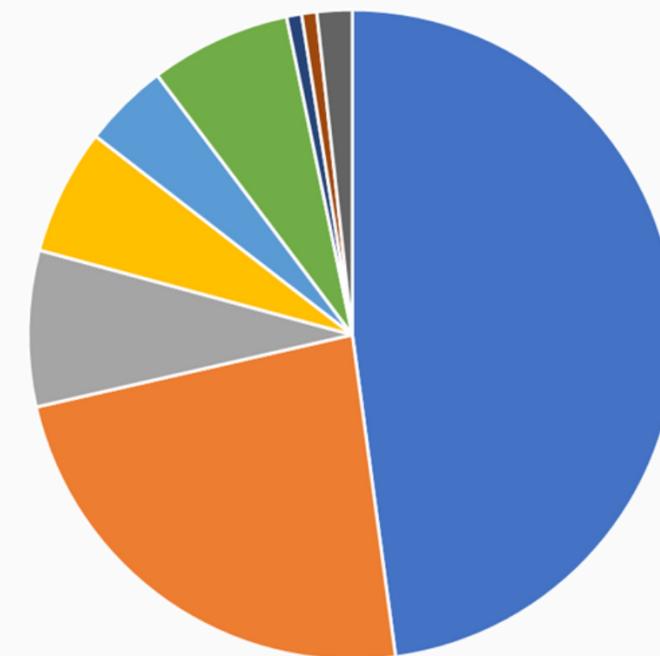
En tout, un total de 399 réponses furent récoltées dans le cadre du sondage. Parmi les participants, 30% sont âgés de 60 ans et plus alors que 32% sont âgés de 18 à 39 ans.

Les principaux lieux de résidence des répondants sont à La Malbaie (48%) et Clermont (23%). Dans l'ensemble, la répartition des lieux de résidence des répondants reflète la répartition de la population dans les municipalités composant la MRC.

Âge des répondants



Lieu de résidence



TAILLE
MOYENNE DES
MÉNAGES:
2,53

65%
DES RÉPONDANTS SONT DES
MÉNAGES SANS ENFANT

1 RÉPONDANT
SUR 4 HABITE
SEUL

RAISONS DE CHOISIR LA MRC DE CHARLEVOIX-EST

1 NATIF/IVE DE LA RÉGION (N=210)

2 QUALITÉ DE VIE (N=172)

3 POUR LE TRAVAIL (N=117)

4 POUR LE PLEIN-AIR (N=105)

7 OPPORTUNITÉ D'AFFAIRES (N=17)

ÉTAT DES HABITATIONS

NEUF OU BON ÉTAT

161

NÉCESSITANT DES
RÉNOVATIONS MINEURES

196

NÉCESSITANT DES
RÉNOVATIONS MAJEURES

42



LES FAITS SAILLANTS

Sondage des citoyens

1 répondant sur 5 est à la recherche d'une nouvelle habitation



Plus les résidents sont arrivés récemment dans la MRC de Charlevoix-Est, plus la proportion étant à la recherche d'un nouveau logement est élevée. Toutefois, cette proportion augmente à nouveau chez les résidents établis depuis 10 ans.

Seulement 35 % des chercheurs d'un nouvel habitat souhaitent acheter une maison



75 % des chercheurs de logis de 60 ans et plus désirent un logement alternatif plutôt qu'une maison. L'achat d'une maison est surtout dans la mire des moins de 40 ans alors que le logement locatif est une option recherchée par tous les groupes d'âge.

76 % des répondants qui recherchent un appartement ont un budget mensuel d'au plus 700 \$



On ne constate pas de tendance en ce qui concerne le budget mensuel pour une hypothèque, alors que 57 % des chercheurs d'appartement ont un budget entre 501 \$ et 700 \$ et 64 % des chercheurs de maison en location ont un budget entre 501 \$ et 900 \$.

“ Nous avons acheté car nous ne trouvions pas d'appartement ni de maison pour de la location en février dernier. Le marché locatif est saturé. Difficile pour les nouveaux arrivants. ”

LES COMMENTAIRES



PÉNURIE ET PRIX EN TÊTE DE LISTE

Sans grande surprise, 86 répondants au sondage font mention de la pénurie de logements, autant en son sens large qu'en ses déclinaisons plus spécifiques; besoin de logements locatifs, de logements pour des familles et pour des aînés, de condos, de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, etc. Il faut noter que 97 répondants ont qualifié la disponibilité des habitations de mauvaise ou très mauvaise.

Le coût s'avère un enjeu au centre des préoccupations par rapport au logement (n=34). Il est mentionné à quelques reprises le manque d'emplois payants (n=4) et les taxes foncières élevées (n=8). 79 répondants ont qualifié de mauvais ou de très mauvais le coût des habitations.

Outre ces deux enjeux, la location touristique et les résidences secondaires sont perçues comme néfastes à la situation du logement (n=11), certains se désolent de voir plusieurs unités d'hébergement disponibles sur des sites de location touristique alors que les besoins de logements sont criants.

Manque d'habitations à loyers multiples dans les villages. Il faudrait des incitatifs réels à la construction du multilogements pour réduire l'étalement urbain et encourager les municipalités qui prônent la densification de leur noyau villageois.

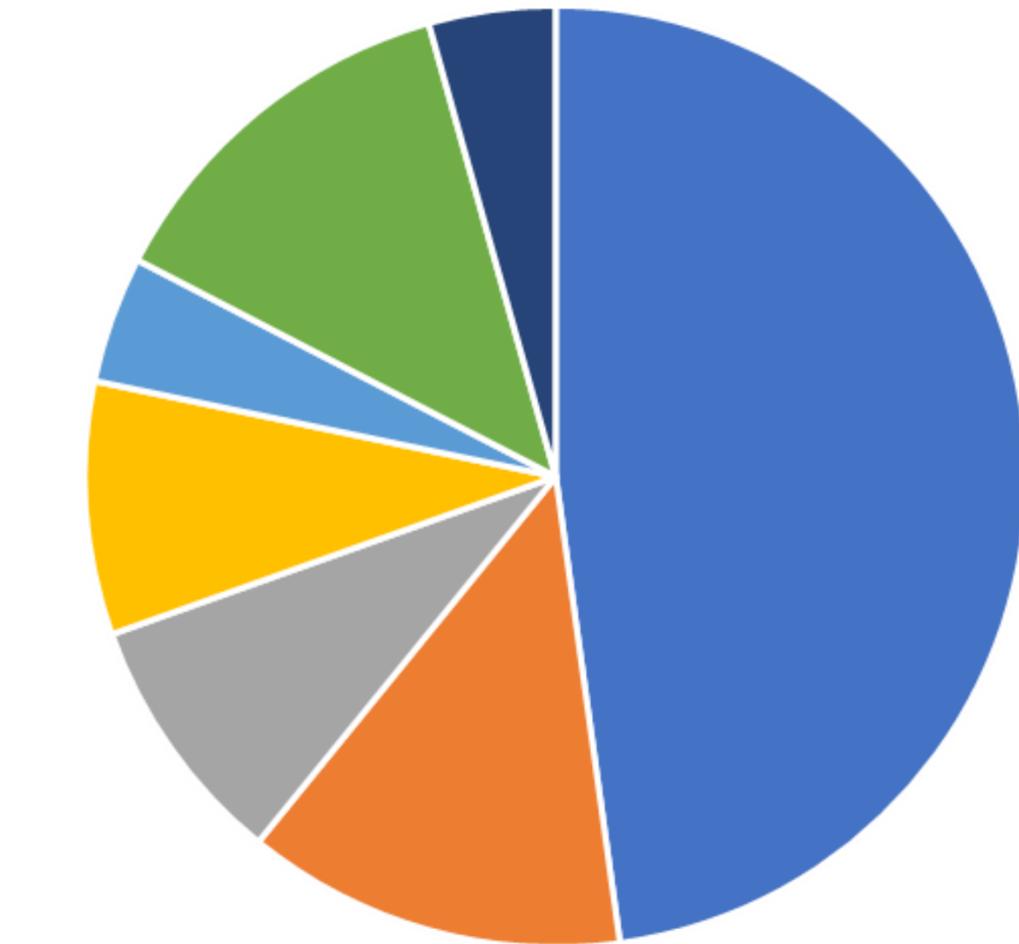
SONDAGE DES EMPLOYEURS

Un total de 15 employeurs ont rempli le sondage. De ce nombre, on dénote dix entreprises privées, trois organismes publics et deux organismes à but non lucratif.

Malgré le taux de participation modeste, les répondants sont les employeurs de 3 110 personnes de la région, dont 452 employés saisonniers.

On compte 8 employeurs de moins de 50 employés, 2 employeurs de 50 à 100 employés et 4 employeurs de plus de 100 employés.

Localité des employeurs



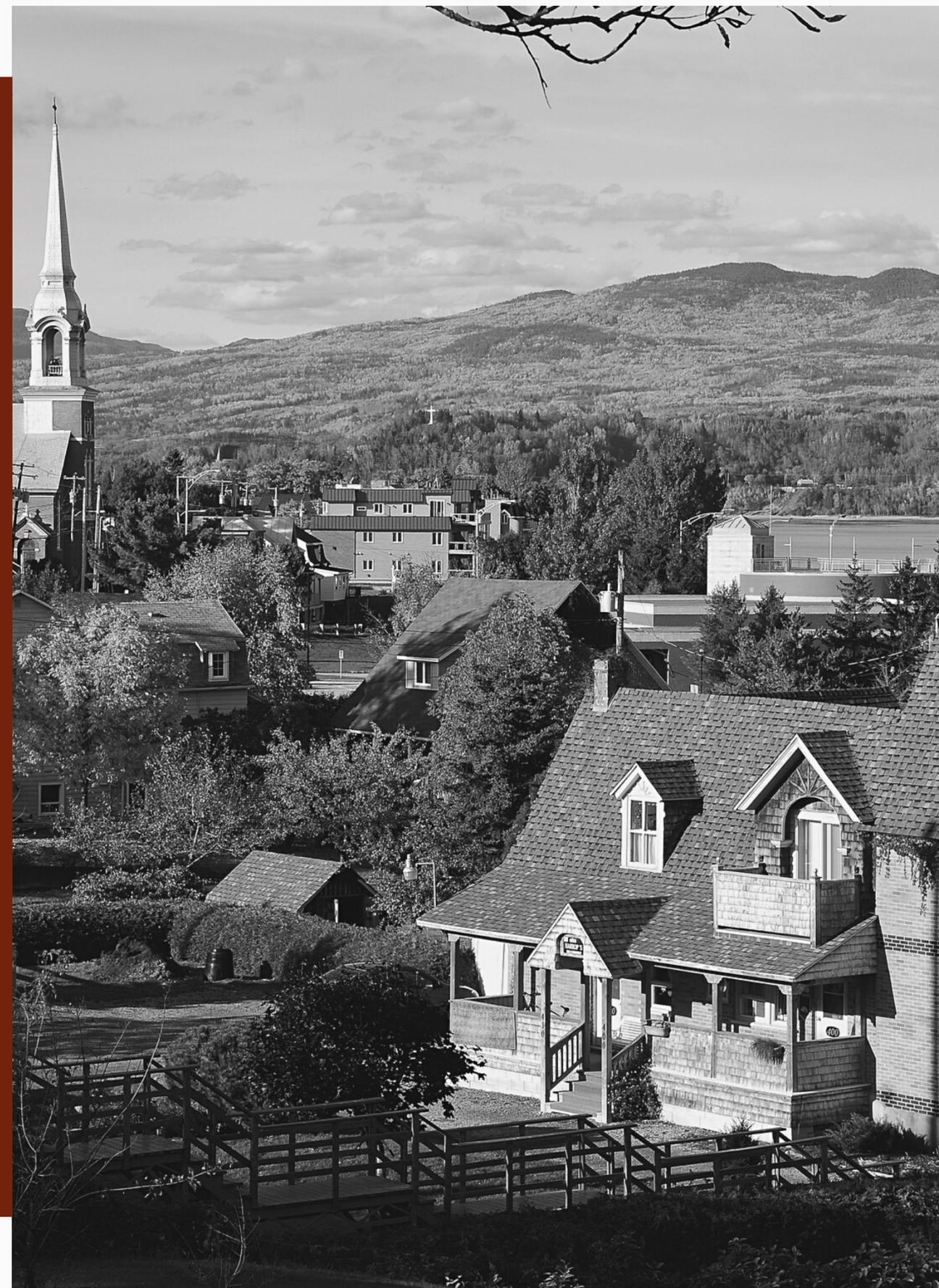
- La Malbaie
- Clermont
- St-Irénée
- Saint-Aimée
- Notre-Dame-des-Monts
- Saint-Siméon
- Baie-Ste-Catherine

40 %

des répondants sont des employeurs du secteur de l'hébergement et de la restauration

93 %

des répondants comptent recruter de nouveaux employés à l'extérieur de la région



263 Le nombre de postes à combler au sein des 15 organisations

624 Les embauches prévues d'ici 3 ans

10 employeurs considèrent l'accès au logement comme un obstacle au recrutement

9 répondants fournissent de l'aide en recherche de logement

“ Nous prévoyons une arrivée massive de travailleurs étrangers au courant des prochains mois, nous devons donc les soutenir dans leurs recherches et espérer avoir suffisamment de logements pour les accueillir. ”

LES COMMENTAIRES

LE LOGEMENT: UN CASSE-TÊTE POUR LES EMPLOYEURS

Les besoins perçus par les employeurs sont variés, mais des logements tout équipés (clés en main) et des options de courte durée sont en manque dans la région.

Quatre répondants mentionnent le problème qu'occasionne la location touristique. Cet enjeu complexifie la recherche d'un habitat pour des employés saisonniers.

Quatre répondants mentionnent que le logement est un enjeu pour l'attraction d'employés de l'extérieur de la région (retard d'arrivée, pas d'auto, etc.). Plusieurs embauches n'aboutissent pas, faute de logis...

La pénurie de logements se fait sentir auprès des employeurs. Un répondant prévoit l'embauche massive d'employés de l'extérieur et il est conscient que trouver des logements sera un obstacle majeur.

PLACE AUX JEUNES EN RÉGION ET SERVICE D'ACCUEIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS (SANA)

Consultation

Des logement plus grands



Les nouveaux arrivants recherchent surtout des logements locatifs plus grands (5 ½ ou plus), car ils s'installent souvent en famille avec deux enfants ou plus et ne sont pas nécessairement prêts à acheter une maison. Il existe une bonne offre de logements temporaires (ex. maison de chambres).

Course contre la montre



L'affichage de logement se fait souvent à la dernière minute et trouve rapidement preneur avec la pénurie. Les nouveaux arrivants peuvent savoir de 4 à 6 mois à l'avance qu'ils viendront s'établir ici, mais les logements sont souvent affichés un mois ou deux à l'avance.

La mobilité est difficile

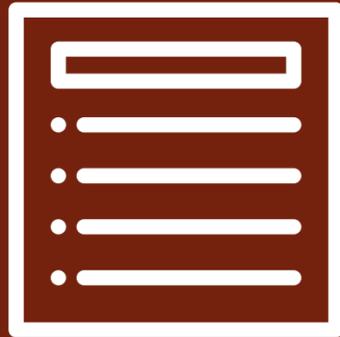


Les nouveaux arrivants n'ont pas toujours accès à une voiture ou, dans certains cas, ont une voiture pour la famille, ce qui occasionne le besoin de s'établir à proximité du lieu de travail de l'un des adultes. L'amélioration du service de transport collectif est une piste de solution intéressante.

TABLE DES COURTIERS

Consultation

Règlementation



Il fut mentionné de réfléchir aux changements possibles de certains règlements d'urbanisme pour favoriser une densification. Permettre la construction de minimaisons, l'ajout d'un étage à des bâtiments existants, des unités d'habitation accessoire, etc.

De plus, la modification du zonage agricole et/ou de règlements municipaux et/ou du schéma d'aménagement pour la vente de terrains agricoles non exploités pour des personnes qui aimeraient des terres ou de grands terrains, entre autres, à Saint-Siméon et dans le secteur de Cap-à-l'Aigle.

Logement pour aînés



Des personnes âgées ne veulent pas vendre leur résidence de peur de se retrouver confinées dans une résidence pour aînés très restrictive en raison des normes sanitaires liées à la pandémie.

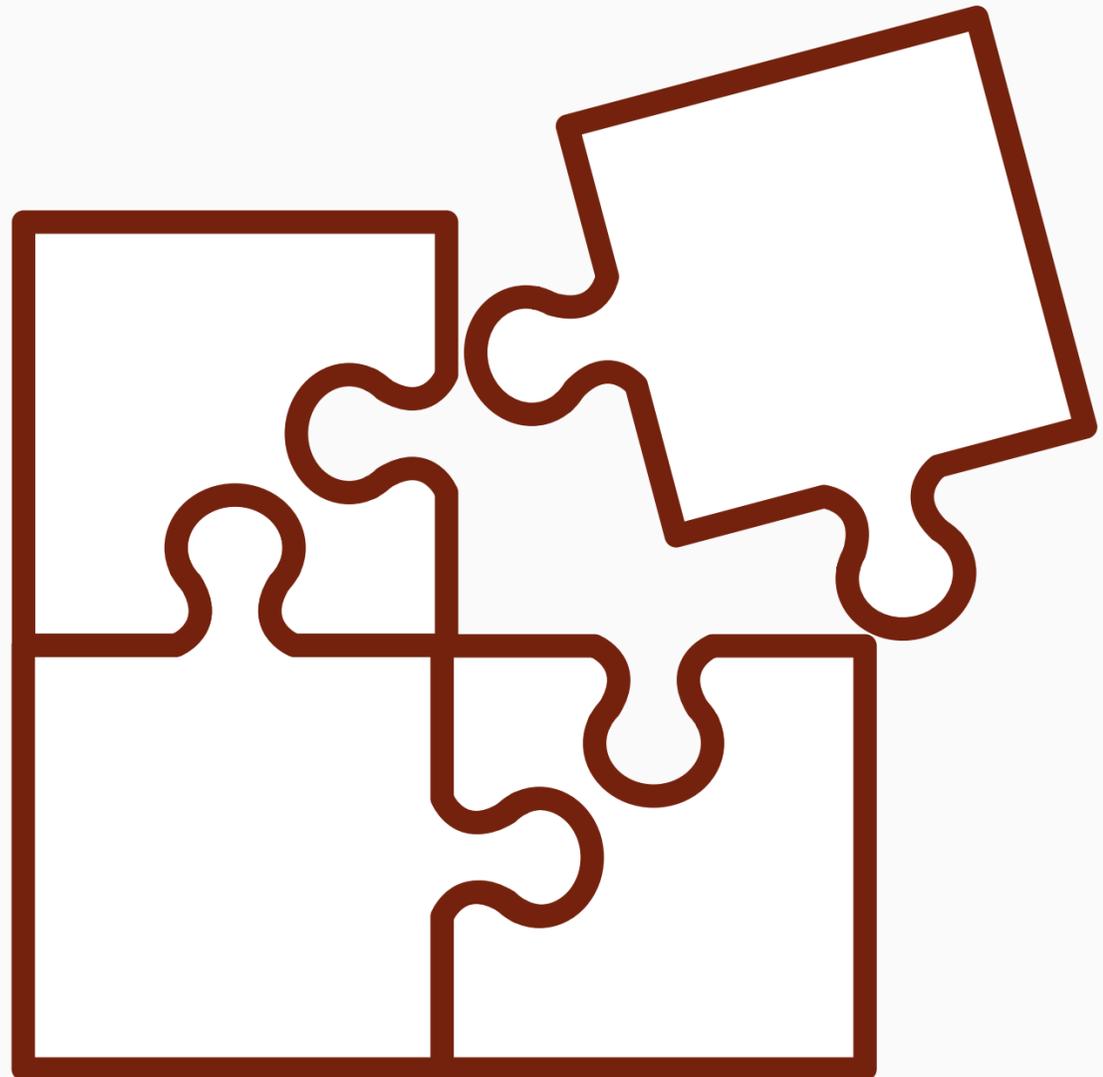
L'état des logements est également problématique. Présentement, il y a deux extrêmes : des appartements moins bien entretenus et la résidence des Bâtisseurs.

Changement de paradigmes



La pandémie a eu un impact important sur le marché immobilier. Il y a de plus en plus de personnes qui cherchent des maisons dans la région. Aussi, les maisons qui se libèrent sont souvent achetées par des gens de l'extérieur de Charlevoix. De plus, le besoin de logis abordables pour les gens d'ici est de plus en plus criant.

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE



1

MANQUE DE
LOGEMENTS
POUR LES
ÂÎNÉS

2

BESOIN DE LOGIS
POUR FAMILLES
ET LES
NOUVEAUX
RÉSIDENTS

3

LOGER LES
TRAVAILLEURS
SAISONNIERS
ET
TEMPORAIRES

4

ENCADRER
LA LOCATION
TOURISTIQUE

1

MANQUE DE
LOGEMENTS
POUR LES
AÎNÉS

PISTES D' ACTIONS | INSPIRATIONS

Favoriser et encadrer l'implication citoyenne (coop d'habitation pour aînés).

Exemple: Coop la Passerelle (coopérative d'habitation pour les aînés de 75 ans et plus ayant un revenu de 55 000 \$ ou moins)

- Les aînés de la région étaient confrontés à l'idée d'aller vivre dans des centres privés pour personnes âgées trop dispendieux pour leurs moyens ou dans des logements modiques offerts par l'office d'habitation;
- Le groupe promoteur a décidé de faciliter l'accès à du logement abordable et sécuritaire pour les aînés;
- La formule de coopérative est le meilleur des mondes entre le logement privé dispendieux et l'offre en logements sociaux des HLM.



PISTES D' ACTIONS | INSPIRATIONS

Développement domiciliaire:

- Quartier de minimaisons
 - Revoir le règlement d'urbanisme afin de permettre les minimaisons dans certains quartiers (<https://minimaison.org/ou-sinstaller/>)
 - Micromaison : une habitation dont la superficie est inférieure à 400 pi² (37 m²);
 - Minimaison | Petite maison : une habitation dont la superficie est de 400 à 1 000 pi² (37 à 93 m²);
 - Maison conventionnelle : une habitation dont la superficie est supérieure à 1 000 pi² (93 m²);
- Coopératives d'habitations.



Ham-Sud

Le projet Au pied du Mont-Ham à Ham-Sud offre des terrains prêts à construire aux candidat(e)s pour réaliser des projets innovants à caractère durable, bâtir une communauté ayant des valeurs écologiques et mettre en place un modèle de gestion efficace pour les membres de la coopérative.

La municipalité de Ham-Sud offre une aide financière allant jusqu'à 8 000 \$.

<https://www.aupieddumontham.com/terrains/>



Lanthier

Le P3D est un modèle de quartier proposé par Habitat Multi Générations (HMG), une entreprise d'économie sociale qui joue le rôle du promoteur. Il est pensé pour minimiser les coûts de l'habitation, procurer un milieu proche de la nature et intergénérationnel, tout en favorisant une empreinte écologique faible et une certaine autonomie alimentaire.

2 BESOIN DE LOGIS POUR FAMILLES ET LES NOUVEAUX RÉSIDENTS

PISTES D' ACTIONS | INSPIRATIONS



Dixville

Dixville voit dans l'arrivée des minimaisons l'opportunité de développer son réseau d'infrastructures municipales. « Quand tous les terrains seront vendus, ça va faire une bonne différence puisqu'on divisera la facture à plus de maisons ».



Sherbrooke

Le projet du petit quartier est un projet coopératif sous forme de coopérative de propriétaires. Le projet se décline en un quartier de minimaisons. Chacune des 73 petites maisons de deux étages et de 44 m² au sol – et dont le prix d'acquisition sera d'environ 135000 \$ – est située sur un terrain privé, mais la majeure partie de l'espace vert du quartier est commun. Les lots sont disposés pour favoriser le voisinage. Un bâtiment communautaire central accueillera une cuisine et un garage collectifs.

3 LOGER LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS ET TEMPORAIRES

PISTES D' ACTIONS | INSPIRATIONS

- Mobiliser et concerter des entreprises et/ou des partenaires;
- Intérêt de Services Québec à contribuer à des démarches de concertation.

4

ENCADRER
LA LOCATION
TOURISTIQUE

PISTES D' ACTIONS | INSPIRATIONS



Îles-de-la-Madeleine

Projet de règlement en cours qui permettrait la location touristique de résidences en zones de villégiature seulement.



Percé

Après avoir adopté une réglementation visant une première portion de son territoire il y a deux ans, voilà que Percé interdit complètement la conversion d'une résidence unifamiliale en lieu d'hébergement touristique.



Bromont

Dans la plupart des zones résidentielles de Bromont, la location du style Airbnb est interdite. Ce type de location est autorisé au coin de la rue Champlain et du boulevard de Bromont ainsi qu'au «Domaine blanc sur vert» situé à proximité des pistes de ski alpin.



Charlottetown

Selon les nouvelles règles, seules les résidences principales pourront être louées pour une courte période. Des chambres à l'intérieur d'une maison peuvent aussi être offertes en location, à condition que le propriétaire soit présent durant toute la durée de la location. Un propriétaire ne pourrait donc pas louer à court terme une résidence secondaire ou un immeuble avec de multiples appartements, à Charlottetown.

Les prix pour des maisons en très mauvais état sont très dispendieux! Les locations touristiques minent le marché! Cela empêche les travailleurs de s'installer car il y a très peu de locations à long terme disponibles. Nous manquons terriblement de main-d'œuvre dans la région et les travailleurs qui voudraient venir ne trouvent pas de logement... mais des centaines de maisons sont louées pour les vacanciers chaque jour!

LES OUTILS MUNICIPAUX

PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION, LA RÉNOVATION ET LA LOCATION ANNUELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENTIELLES

- Le programme peut s'appliquer à l'ensemble du territoire de la municipalité ou à l'égard de certains secteurs déterminés au règlement et peut aussi prévoir que seuls certains types de logements sont admissibles à une aide financière;
- Le programme doit prévoir que le bénéficiaire d'une aide pour la construction et la rénovation d'un logement doit, sauf pour un motif sérieux, conserver pour une période minimale de cinq ans la vocation locative et résidentielle de ce logement;
- Le programme doit prévoir des hausses de loyers maximales durant les cinq premières années de location d'un logement construit avec l'aide du programme et les cas et conditions dans lesquelles ces hausses maximales sont applicables. Le programme doit aussi prévoir le délai dans lequel les travaux de construction ou de rénovation, selon le cas, doivent être entrepris et terminés. La période d'admissibilité au programme est de cinq ans à compter du 1er janvier 2022;
- L'aide accordée à un bénéficiaire du programme peut prendre la forme d'une subvention, d'un prêt ou d'un crédit de taxes. Elle est accordée pour une période qui ne peut excéder cinq ans ou, dans le cas d'un prêt, 20 ans.

LES OUTILS

MUNICIPAUX **CRÉATION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE**

- Consiste à acquérir des terrains en vue de réaliser des projets de logements abordables;
- Facilite la réalisation de projets communautaires (ce qui est avantageux dans un contexte où les promoteurs privés ne sont pas toujours au rendez-vous);
- Protège certains terrains de la spéculation;
- Solution qui peut être dispendieuse pour la municipalité.

LES OUTILS MUNICIPAUX ADAPTER LE ZONAGE

Zonage - permettre:

- a. La construction de petites maisons (diminuer la superficie minimale permise des bâtiments principaux);
- b. Les technologies d'apport énergétique vertes (panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc.);
- c. Les activités professionnelles à domicile;
- d. L'intégration de plusieurs bâtiments (bâtiments connexes) sur le même lot pour favoriser l'établissement en communauté;
- e. Les résidences intergénérationnelles.

LES OUTILS MUNICIPAUX **STIMULER L'IMPLICATION CITOYENNE**

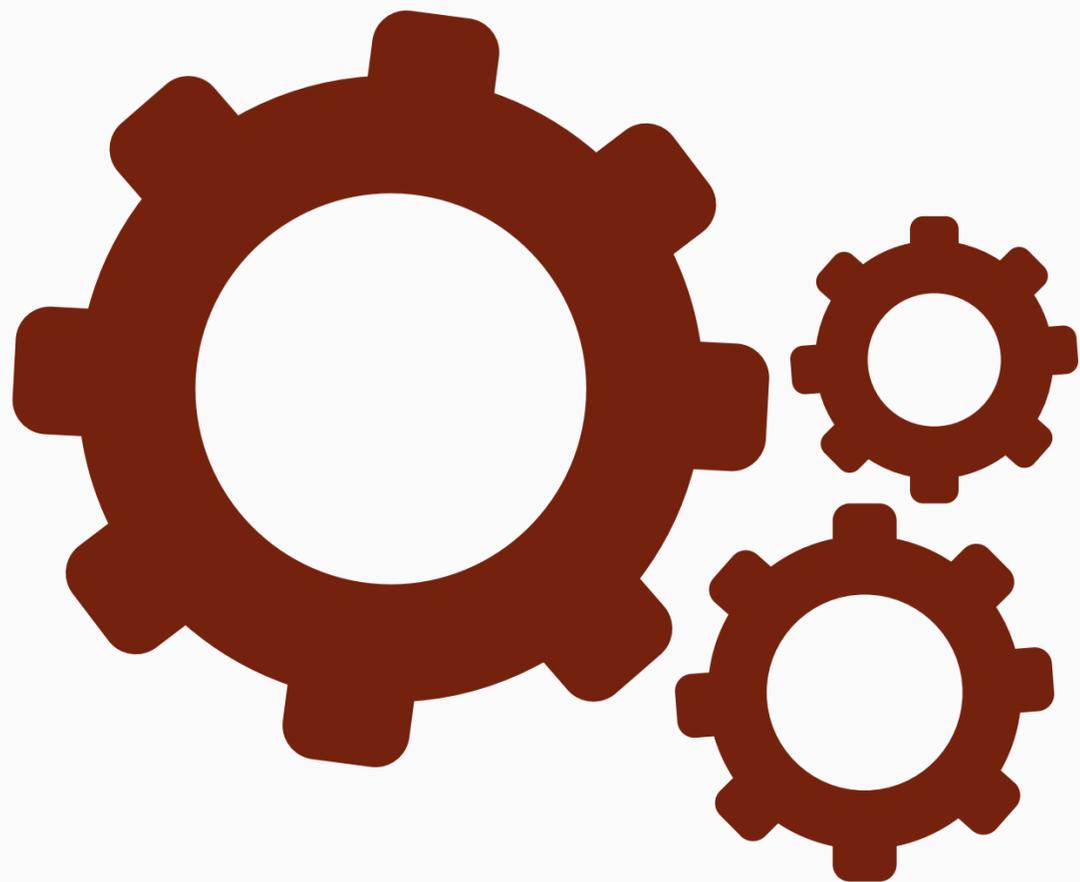
- Mobiliser et encadrer des démarches citoyennes;
- Fournir un encadrement pour la réalisation de projets (coopérative, OBNL);
- Stimuler l'émergence de projets en engageant les citoyens (rencontres de consultation sur le logement);
- Budget participatif;
- Appel de projets.



Yamaska

La MRC a créé le Fonds de développement des communautés qui offre une aide financière aux projets améliorant les milieux de vie. Il suscite toujours l'engouement de la part des promoteurs, ce qui a permis de contribuer financièrement à une étude préliminaire et la construction d'une coopérative d'habitation La Passerelle à Granby.

L'ACCOMPAGNEMENT DE LA MRC



- Accompagnement technique pour des études de faisabilité;
- Activités de consultation citoyenne pour faire émerger des projets citoyens;
- Concertation auprès des employeurs pour le logement de travailleurs saisonniers;
- Encadrer des groupes citoyens dans leurs démarches;
- Accompagnement des municipalités dans la concertation.

DES RESSOURCES



Sources de financement:

- Fonds Immosocial Québec;
- Société d'habitation du Québec;
- Société canadienne d'hypothèque et du logement.

Ressources:

- Foncier solidaire;
- Arpent;
- L'enclume;
- Ville Nouvelle;
- Réseau bon voisinage;
- Fédération des coopératives d'habitation de Québec;
- Fédération de l'habitation coopérative du Canada.